CHUAH SIEW GUAT & YANG LAIN

lwn.

CHOO GIEK IN & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, IPOH
ABDULL HAMID EMBONG H
[GUAMAN SIVIL NO: 22-93-1997]
4 JULAI 2003

UNDANG-UNDANG TANAH: *Penjualan tanah - Perjanjian jual beli - Tuntutan plaintif bagi pemecahan tanah dan pemindahan lot tanah - Sama ada soalan sekatan masa bawah s.9, Akta Had Masa 1953 timbul - Kegagalan plaintif mengambil tindakan selama ini - Sama ada defendan dihalang oleh doktrin estoppel daripada membangkitkan isu ini - Sama ada defendan terikat kepada doktrin 'estoppel by negligence' kerana mempunyai tanggungjawap memberitahu akan kepentingan plaintif dalam tanah*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Penjualan tanah - Kaveat - Kaveat plaintif diatas tanah - Sama ada defendan adalah pembeli bona fide tanpa pengetahuan akan kepentingan plaintif keatas tanah - Sama ada defendan boleh dilindungi dibawah s. 340, Kanun Tanah Negara 1960 - Sama ada pengkaveatan merupakan tindakan wajar dan cukup untuk memberi notis kepada defendan sebagai pembeli terkemudian*

Melalui satu perjanjian bertarikh 29 September 1972 ('perjanjian tersebut'), plaintif telah membeli dua lot tanah dari defendan pertama ('D1') dimana plaintif seterusnya telah memasukkan tiga kaveat untuk memelihara kepentingannya diatas tanah tersebut. Pada 8 Jun 1996, D1 telah menjual tanah itu kepada defendan kedua ('D2'), dengan memaklumkan kepada D2 bahawa tanah itu bebas daripada apa-apa sekatan atau bebanan. Berikutan dengan tindakan D1 menjual tanah itu, plaintif telah bertindak memfailkan saman ini untuk, di antara lain, membuat tuntutan untuk perintah supaya defendan-defendan hendaklah menyebabkan pemecahan tanah itu dan juga membuat pemindahan dua lot tanah sebagai balasan dibawah perjanjian tersebut. Pihak defendan menentang tuntutan plaintif dengan menghujah bahawa: (i) tuntutan plaintif disekat oleh hadmasa yang diperuntukkan dibawah s. 9, Akta Had Masa 1953 ('Akta'); dan bahawa (ii) s. 340, Kanun Tanah Negara 1960 ('KTN') terpakai bagi memperlindungi hak D2 sebagai pemilik yang berdaftar daripada dicabar.

Diputuskan:

[1] Kausa tindakan plaintif hanya timbul selepas pelanggaran terma perjanjian tersebut yang berlaku apabila D1 telah menjual tanah itu kepada D2, iaitu pada 8 Jun 1996. Oleh kerana itu, tidak timbul soalan sekatan masa dibawah s. 9, Akta. (ms 552 g-h)

[2] Atas beberapa faktor-faktor yang menyakinkan, plaintif telah percaya yang urusan pecah tanah sedang diambil oleh D1 dan hakmilik tanah itu akan dipindahkan kepada plaintif apabila urusan itu selesai. Oleh kerana itu, D1 kini dihalang oleh doktrin estoppel daripada membangkitkan isu bahawa kegagalan plaintif untuk mengambil tindakan selama ini merupakan satu pembelaan tulin. (ms 553 a-b)

[3] Disamping itu, D1 juga boleh dikatakan terikat kepada doktrin 'estoppel by negligence' kerana dia mempunyai tanggungjawap memberitahu D2 akan kepentingan plaintif dalam tanah tersebut. Akan tetapi, beliau telah membisu atas perkara ini. Kesepian D1 adalah satu representasi dan kegagalannya untuk memberi maklumat yang sebenarnya telah menimbulkan satu estoppel terhadapnya. (ms 553 f)

[4] Boleh diandaikan yang tiada carian atau siasatan telah dibuat terhadap tanah tersebut. Jika ada, sudah tentu D2 akan menyedari adanya kaveat plaintif diatas tanah tersebut dan bahawa plaintif mempunyai hak benefisial keatas tanah itu. Berpandukan prinsip ini, D2 telah gagal membuktikan yang dia adalah pembeli *bona fide* tanpa pengetahuan akan kepentingan plaintif keatas tanah itu untuk membolehkannya dilindungi dibawah s. 340 KTN. (ms 555 h & 556 b, g)

[5] Kewujudan kaveat tersebut juga memberi kesan dalam pertimbangan isu pertindihan equiti diantara kepentingan plaintif dan D2. Seseorang pembeli terkemudian yang menyedari akan kepentingan awal melalui notis sama ada secara sebenar atau secara konstruktif, akan terkeluar daripada kaedah asas iaitu sesuatu kepentingan berkedudukan mengikut pengwujudannya. (ms 557 e)

[5a] Tindakan plaintif untuk menduduki tanah itu dan mengkaveatkannya merupakan tindakan yang wajar dan cukup untuk memberi notis berkenaan kepada D2 sebagai pembeli terkemudian. Kesimpulannya, plaintif telah berjaya membuktikan tuntutannya diatas imbangan kebarangkalian. (ms 557 h & 558 b)

[Tuntutan dibenarkan.]

Kes-kes yang dirujuk:

Bank of Tokyo Ltd v. Mohd Zaini Arshad [1991] 2 CLJ 989; [1991] 2 CLJ (Rep) 341 HC ***(dirujuk)***

Boustead Trading [1985] Sdn Bhd v. Arab Malaysian Merchant Bank Sdn Bhd [1995] 4 CLJ 283 FC ***(dirujuk)***

Doshi v. Yeoh Tiong Lay [1975] 1 MLJ 85 ***(dirujuk)***

Haroon Guriaman v. Nik Mah Nik Mat & Anor [1951] MLJ 209 ***(dirujuk)***

Hon Ho Wah & Anor v. United Malayan Banking Corp Ltd [1994] 2 CLJ 587 SC ***(dirujuk)***

Karuppiah Chettiar v. Subramaniam [1971] 2 MLJ 116 ***(dirujuk)***

Lee Tee & Anor v. Seek Lai Neo & Anor [2000] 2 CLJ 761 CA ***(dirujuk)***

Lysafht v. Edwards [1876] 2 Ch D 499 ***(dirujuk)***

Macon Engineering Sdn Bhd v. Goh Hooi Yin [1976] 2 MLJ 53 ***(dirujuk)***

Md Salim Hj Abdul Wahab v. Syuen Corp Sdn Bhd [1999] 4 MLJ 192 HC ***(dirujuk)***

Ong Chat Pang & Anor v. Valiappa Chettiar [1971] 1 MLJ 224 ***(dirujuk)***

Overseas Chinese Banking Corporation Ltd v. Lee Tan Hwa & Anor (Goh Ah Chwee & Anor Interveners) [1989] 1 MLJ 261 ***(dirujuk)***

Public Textiles Bhd v. Lembaga Letrik Negara [1976] 2 MLJ 58 ***(dirujuk)***

Rolland v. Hart [1870] Ch App 678 ***(dirujuk)***

Sivalingam Periasamy v. Periasamy & Anor [1996] 4 CLJ 545 CA ***(dirujuk)***

Temenggong Securities Ltd & Anor v. Registrar of Titles [1974] 2 MLJ 45 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Evidence Act 1950 s. 114(g)
Limitation Act 1953, s. 9
National Land Code, s. 340(2)

Bagi pihak plaintif - Chin Hein Choong; T/n Chin & Cheah
Bagi pihak defendan - Meor Shaazizi Meor Shaari; T/n LA Gomes, Meor Shaazizi & Assoc

Dilaporkan oleh Raja Vishnu Sivarajah

PENGHAKIMAN

Abdull Hamid Embong H:

Plaintif pertama (plaintif) bersama dengan seorang bernama Loo Leong Bee (simati, yang kini diwakili oleh pentadbir-pentadbir harta pusakanya iaitu plaintif kedua dan ketiga) telah membeli dari defendan pertama (D1) 2 lot tanah berukuran lebih kurang 10,750 kaki persegi (tanah tersebut) melalui satu perjanjian bertulis bertarikh 29 September 1972 dengan harga RM20,000. Wang sejumlah RM15,000 telah dibayar oleh plaintif dan baki RM5,000 akan dibayar selepas urusan pecahan lot dan pengeluaran hakmilik. Plaintif dan mendiang suaminya telah kenal dengan D1 selama 50 tahun dan menyewa tanah tersebut selama ini. Lebih kurang 45 tahun dan 30 tahun dahulu, suami D1 telah

memberi kebenaran kepada plaintif membina rumah-rumah kedai diatas tanah tersebut, yang sehingga hari ini diduduki oleh plaintif dan keluarganya. Untuk menjaga kepentingannya plaintif telah memasuki tiga kaveat pada tarikh berasingan, yang terakhir ialah pada 1 November 1995. Tidak dinafikan oleh D2 bahawa sewa telah dibayar oleh plaintif untuk penyewaan tanah tersebut sejak 1955 dan sejak itu plaintif telah menginap diatasnya.

Pada 8 Jun 1996, D1 telah menjual tanah tersebut kepada defendan kedua (D2) dengan harga RM370,000 melalui perjanjian bertulis yang dilaksanakan di pejabat peguam. D2 berkata bahawa D1 memaklumkan kepadanya bahawa tanah tersebut bebas daripada apa-apa sekatan atau bebanan. Apabila urusan pindah milik dilakukan terdapat kaveat plaintif tertera di suratan hakmilik. Peguam D2 telah mengambil tindakan mahkamah untuk membatalkan kaveat itu dan tanah tersebut kini didaftarkan atas nama D2.

Plaintif dalam keterangannya menyatakan bahawa sejak tanah tersebut dibeli, dia telah beberapa kali menyatakan kebimbangannya terhadap urusan pemecahan lot yang sudah lama tidak disempurnakan, akan tetapi D1 menjawab bahawa urusan itu memakan masa. D1 juga menyakinkan plaintif dengan ingatan bahawa dibawah perjanjian mereka, plaintif boleh memasukkan kaveat untuk memelihara kepentingannya. Plaintif atas kepercayaannya kepada D1 yang dikenalinya hampir 50 tahun menerima penjelasan tersebut dan tidak mengambil apa-apa tindakan susulan, selain daripada memasukkan kaveatnya keatas tanah tersebut.

Selepas plaintif menyedari akan tindakan D1 menjual tanah tersebut kepada D2, plaintif telah bertindak segera untuk menfailkan saman ini dan membuat tuntutan tersebut:

1. Untuk perintah supaya defendan-defendan hendaklah menyebabkan pemecahan tanah tersebut yang dipegang dibawah EMR 472, Lot 1437 dan 437 Mukim Pengkalan Bharu, Daerah Dinding, Negeri Perak dan juga pemindahan 2 lot berukuran lebih kurang 10,750 kaki persegi dalam tanah itu sebagai balasan dibawah perjanjian 29 September 1972,

2. Secara alternatif, D1 hendaklah membayar kepada plaintif gantirugi untuk pelanggaran kontrak,

3. Kos.

D1 telah gagal menghadiri perbicaraan untuk memberi keterangan dan pemeriksaan balas oleh peguamnya terhadap plaintif tidak menimbulkan apa apa kesangsian terhadap keterangan plaintif. Oleh itu, tanpa kehadiran D1 untuk membentang pembelaannya, mahkamah ini telah menerima sepenuhnya keterangan plaintif sebagai fakta yang tidak dipertikaikan kerana D1 telah gagal mengemukakan apa-apa fakta yang bertentangan (Lihat kes *Sivalingam Periasamy v. Periasamy & Anor* [1996] 4 CLJ 545).

Peguam terpelajar defendan telah mengutarakan dua hujah atas isu undang undang sebagai pembelaan kepada tuntutan plaintif ini. Pertamanya, dihujahkan bahawa tuntutan ini disekat oleh hadmasa yang diperuntukkan dibawah s. 9 Limitation Act 1953 yang berbunyi:

> Section 9 Limitation of actions to recover land.
>
> (i) No action shall be brought by any person to recover any land after the expiration of twelve years from the date on which the right of action accrued to him, or if it first accrued to some person through whom he claims, to that person.

Peguam defendan berhujah adalah menjadi tanggungjawab plaintif sendiri untuk meminta D1 agar pecahan tanah tersebut dilaksanakan sebaik sahaja selepas perjanjian jualbeli itu diikati pada tahun 1972 dan jika tidak terlaksana maka plaintif sepatutnya menuntut haknya dibawah kl. 5 perjanjian tersebut pada awal lagi. Klausa 5 berbunyi sedemikian:

> In the event the Vendor shall fail to obtain the approval of subdivision in manner shown in the attached plan then the Vendor will execute a valid and registrable Memorandum of Transfer of an area of 50 feet by 215 feet on the land in any part to be selected by the Purchasers in favour of the Purchasers and thereafter this agreement shall have no further effect and be treated as null and void.

Oleh itu kata peguam defendan, kegagalan plaintif menuntut haknya selama ini kini, disekat oleh hadmasa yang ditetapkan oleh undang-undang bagi plaintif mendapatkan relief yang dipohon ini.

Saya memutuskan yang kausa tindakan plaintif hanya timbul selepas pelanggaran terma perjanjian tersebut berlaku iaitu apabila D1 menjual tanah tersebut kepada D2 pada 8 Jun 1996, dan oleh itu tidak timbul sekatan masa dibawah s.9 Limitation Act 1953. Sebelum jualan tanah tersebut kepada D2, plaintif telah dijaminkan dengan kata-kata yang menyakinkan oleh D1 yang urusan pecahan tanah memakan masa yang panjang. Selain daripada itu plaintif dan familinya telah juga menetap diatas tanah tersebut tanpa halangan bagi tempoh hampir 50 tahun. Kebenaran juga diberi kepada plaintif oleh D1 dan mendiang

suaminya untuk mendirikan rumah kedai diatas tanah tersebut. Tambah lagi, dibawah kl. 5 perjanjian tersebut adalah menjadi obligasi D1 menguruskan pecahan tanah, bukannya plaintif. Faktor-faktor ini membawa kepada kesimpulan bahawa plaintif percaya dengan suci hati yang urusan pecah tanah sedang diambil oleh D1 dan hakmilik tanah tersebut akan dipindahkan kepadanya apabila urusan itu selesai. Saya bersetuju dengan hujah peguam terpelajar plaintif yang berkata bahawa D1 kini dihalang oleh doktrin estoppel daripada membangkitkan isu bahawa kegagalan plaintif untuk mengambil tindakan selama ini adalah satu pembelaan tulen. Peguam plaintif merujuk kepada kes *Md Salim bin Hj Abdul Wahab v. Syuen Corp Sdn Bhd* [1999] 4 MLJ 192 sebagai otoriti yang menyatakan bahawa kelakuan D1 sebegini boleh dipertimbangkan oleh mahkamah dalam memutuskan yang defendan mesti diestop daripada menafikan plaintif daripada tuntutannya. Saya juga memutuskan yang plaintif boleh menggunakan doktrin ini, dalam keadaan fakta kes di sini, untuk membantunya menguatkuasakan kausa tindakannya dan menghalang defendan daripada penafian kewujudan fakta yang telah diutarakan oleh plaintif melalui keterangnnya. Dalam kes *Boustead Trading* [1985] *Sdn Bhd v. Arab Malaysian Merchant Bank Sdn Bhd* [1995] 4 CLJ 283 telah diputuskan oleh Mahkamah Rayuan:

> A court may permit a litigant to argue, an unpleaded estoppel if it is in the interests of justice to do so. It is a matter within the discretion of the judge who must have due regard to all the circumstances of the case, including any prejudice that may be caused by the affected party being taken by surprise.

Selain daripada itu, D1 juga boleh dikatakan terikat kepada doktrin "estoppel by negligence" kerana dia mempunyai tanggungjawab memberitahu D2 akan kepentingan plaintif dalam tanah tersebut, akan tetapi, telah membisu atas perkara ini. Kesepian D1 oleh itu adalah satu representasi dan kegagalannya untuk memberi maklumat yang sebenarnya telah menimbulkan satu estoppel terhadapnya (Lihat *Public Textiles Bhd v. Lembaga Letrik Negara* [1976] 2 MLJ 58).

Pembelaan kedua yang dihujahkan oleh peguam defendan ialah bahawa s. 340 Kanun Tanah Negara 1965 terpakai bagi memperlindung hak D2 sebagai, kini, pemilik yang berdaftar daripada dicabar. Dihujahkan juga bahawa plaintif telah gagal menunjukkan mana-mana satu elemen dibawah s. 340(2) KTN tersebut bagi membatalkan pemilikan D2 keatas tanah tersebut. Seksyen 340 KTN berkata:

> (1) The title or interest of any person or body for the time being registered as proprietor of any land, or in whose name any lease, charge or easement is for the time being registered, shall, subject to the following provisions of this section, be indefeasible.

(2) The title or interest of any such person or body shall not be indefeasible:

(a) in any case of fraud or misrepresentation to which the person or body, or any agent of the person or body, was a party or privy; or

(b) where registration was obtained by forgery, or by means of an insufficient or void instrument; or

(c) where the title or interest was unlawfully acquired by the person or body in the purported exercise of any power or authority conferred by any written law.

(3) Where the title or interest of any person or body is defeasible by reason of any of the circumstances specified in sub-section (2):

(a) it shall be liable to be set aside in the hands of any person or body to whom it may subsequently be transferred; and

(b) any interest subsequently granted thereout shall be liable to be set aside in the hands of any person or body in whom it is for the time being vested:

Provided that nothing in this sub-section shall affect any title or interest acquired by any purchaser in good faith and for valuable consideration, or by any person or body claiming through or under such a purchaser.

Fakta kes yang dihuraikan diatas membawa saya kepada kesimpulan bahawa D2 menyedari ataupun boleh dianggapkan menyedari akan kepentingan plaintif melalui kaveatnya yang dimasukkan keatas tanah tersebut pada 1 November 1995. Urusan jualbeli tanah tersebut dibuat melalui perkhidmatan peguam yang mengikut amalan conveyancing biasa semestinya membuat sesuatu carian terhadap tanah yang menjadi subjek kepada urusan jualbeli. Ini menjadi tanggungjawab seseorang peguam yang hendaklah menjalankan kewajipannya secara berhati-hati dan menggunakan kemahirnnya secara munasabah mengikut keadaan.

Saya tidak menerima penjelasan SD1 yang berkata dia memegang kepada kata-kata D1 memberitahunya yang tanah tersebut tidak ada apa-apa halangan untuk diurusniagakan. SD1 ialah pengarah kepada D1 yang menyatakan dia membeli tanah tersebut untuk membangunkannya untuk kegiatan komersial. Amat menghairankan bagi seseorang peniaga seperti SD1 untuk tidak berhati-hati membuat siasatan atau carian terhadap latarbelakang tanah tersebut dan terus bertindak hanya diatas maklumat D1 selaku penjual untuk membayar wang sejumlah RM370,000. Jika pun dia sejahil atau mentah dalam bidang perniagaan ini, sekurang-kurangnya peguamnya hendaklah dianggap berpengetahuan dalam urusan jualbeli tanah dan sebelum penyediaan perjanjian antara D1 dan D2

dibuat, dipertanggungjawab dengan obligasi profesyennya untuk membuat carian di Pejabat Tanah. Walau apa pun, apabila urusan pindahmilik tanah tersebut dibuat D2 mengetahui wujudnya kaveat oleh plaintif. Pada peringkat ini pun, bagi saya, peguam tersebut diperlukan membuat siasatan lanjut dan menasihati D2 akan kedudukan tanah tersebut, dan jika sesuai membatalkan atau menangguh dahulu urusan jualbeli itu. Namun tidak.

Apa yang dilakukan oleh peguam yang sama ialah membuat permohonan di mahkamah untuk membatalkan kaveat itu. D2 juga mendakwa bahawa dia sebenarnya telah mengarahkan peguamnya itu membuat satu carian sebelum urusan jualbeli tersebut. Bagaimanapun peguamnya itu tidak dipanggil memberi keterangan. Saya memutuskan dalam keadaan ini s. 114(g) Akta Keterangan terpakai dan andaian yang bertentangan dengan dakwaan D2 itu boleh digunakan terhadap keterangan ini.

Pada pendapat saya jika peguam tersebut memberi keterangan, dan jika benar apa yang dikatakan oleh D2 yang peguamnya telah diarahkan membuat carian, sudah pasti keterangan peguam tersebut tidak dapat menyangkal kewujudan kaveat plaintif itu. Ini bermakna bahawa sebelum urusan jualbeli itu berlangsung, peguam D2 sudah mempunyai pengetahuan akan kaveat plaintif. Adalah undang-undang mantap bahawa pengetahuan seseorang peguam adalah pengetahuan kliennya juga. (Lihat kes *Overseas Chinese Banking Corporation Ltd v. Lee Tan Hwa & Anor (Goh Ah Chwee & Anor Interveners)* [1989] 1 MLJ 261)**.** Oleh itu, tidak lagi terbuka bagi D2 mengatakan yang dia tidak sedar akan kaveat plaintif itu (Lihat *Doshi v. Yeoh Tiong Lay* [1975] 1 MLJ 85). Dalam kes itu, Mahkamah Persekutuan telah memetik kata-kata Lord Hatherley LC dalam kes *Rolland v. Hart* [1870] Ch. App. 678 yang berbunyi:

> Then the only question is, what is actual notice? It has been held over and over again that notice to a solicitor of a transaction, and about a matter as to which it is part of his duty to inform himself, is actual notice to the client. Mankind would not be safe it if were held that, under such circumstances, a man has not notice of that which his agent has actual notice of. The purchaser of an estate has, in ordinary case, no personal knowledge of the title, but employs a solicitor, and can never be allowed to say that he knew nothing of some prior incumbrance because he was not told of it by his solicitor.

Sebenarnya, boleh diandaikan tiada carian dibuat terhadap tanah tersebut, jika ada, sudah tentu D2 akan menyedari adanya kaveat plaintif diatas tanah tersebut. Dan sudah tentu, jika disiasat D2 akan mengetahui bahawa plaintif mempunyai hak benefisial keatas tanah tersebut. Keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Ong Chat Pang & Anor v. Valliappa Chettiar* [1971] 1 MLJ 224, telah menetapkan prinsip berikut dalam keputusannya:

a the onus of proof was on the third and fourth defendants as person claiming by a title subsequent to the contract for sale to show that they were *bona fide* purchasers for value without notice of the earlier contracts and as they had failed to do so, judgment had rightly be given against them in favour of the plaintif.

b Setelah mendalami latarbelakang kes ini, dan berpandukan prinsip diatas, saya memutuskan bahawa D2 telah gagal membuktikan yang dia adalah pembeli *bona fide* tanpa pengetahuan akan kepentingan plaintif keatas tanah tersebut. Selaku pembeli yang telah membayar walaupun hanya 75% harga jualan bagi tanah tersebut (baki 25% adalah tertakluk kepada D1 menunaikan obligasinya untuk
c pecahan tanah dan urusan pindahmilik), plaintif kini hak benefisial dan D1 pula memegang tanah tersebut sebagai 'bare trustee' (Lihat kes *Karuppiah Chettiar v. Subramaniam* [1971] 2 MLJ 116). Dalam kes *Temenggung Securities Ltd & Anor v. Registrar of Titles & Ors* [1974] 2 MLJ 45, Mahkamah Persekutuan telah memutuskan prinsip yang sama dan telah memetik kata-kata Jessel MR
d dalam kes terkemuka *Lysafht v. Edwards* [1876] 2 Ch D 499 berbunyi:

> ... the effect of a contract for sale has been settled for more than two centuries; certainly it was completely settled before the time Lord Hardwicke, who speaks of the settled doctrine of the court as to it. What is that doctrine? It is that the moment you have a valid contract for sale the vendor becomes in equity
e a trustee for the purchaser of the estate sold, and the beneficial ownership passes to the purchaser, the vendor having a right to the purchase-money, a charge or lien on the estate for the security of that purchase-money, and a right to retain possession of the estate until the purchase-money is paid, in the absence of express contract as to the time of delivering possession.

f Oleh itu adalah diputuskan bahawa D1 tidak lagi mempunyai sebarang kepentingan dalam tanah tersebut disisi undang-undang dan dihalang daripada berurusniaga keatasnya (Lihat *Hon Ho Wah & Anor v. United Malayan Banking Corp. Ltd* [1994] 2 CLJ 587).

Berlandaskan latarbelakang ini saya memutuskan yang D2 menyedari atau boleh
g dianggap sebagai ada pengetahuan akan kepentingan plaintif dalam tanah tersebut dan tidak boleh dianggap sebagai seorang pembeli *bona fide* tanpa pengetahuan untuk membolehkan perlindungan dibawah s. 340 KTN. Keadaan yang sama timbul dalam kes *Lee Tee & Anor v. Seek Lai Neo & Anor* [2000] 2 CLJ 761 dimana Mahkamah Rayuan memutuskan seperti berikut:

h

> In the present appeal the second and third defendants pleaded that they were *bona fide* purchasers without notice and thus protected by s. 340 of the National Land Code 1965. The learned judge dealt with this point based on the evidence adduced before him. The learned judge in his judgment stated that the solicitors who was acting for the second and third defendants at the

i

time when the second agreement was prepared, Mr. Lim Seng Bok (DW2), admitted that he knew there was in existence a sale and purchase agreement between the first defendant and the plaintiffs in respect of the same property. The learned judge went on to say that by reason of the decision of *Aik Ming (M) Sdn Bhd & Ors v. Chang Ching Chuen & Ors* [1995] 3 CLJ 639, it is settled law that the knowledge of a solicitor is regarded by law as the knowledge of the client except where the solicitor acted fraudulently. The learned judge found that since the solicitor had knowledge of the first agreement, the second and third defendants were deemed to have knowledge of the existence of the first agreement. It is up to the parties then to make the necessary search and enquiries that the first agreement had been effectively terminated. Otherwise, the learned judge was of the view that the parties were not protected by the doctrine of *bona fide* purchasers. For that reason the learned judge found that the second and third defendants were not *bona fide* purchasers without notice.

Walaupun kaveat yang dimasukkan oleh plaintif keatas tanah tersebut tidak, secara sendiri, menubuhkan apa-apa hak atau menguatkan tuntutannya, kesan kaveat tersebut adalah sebagai satu injunksi statutori yang memberi notis kepada sesiapa yang membuat carian terhadap tanah tersebut. (Lihat *Macon Engineering Sdn Bhd v. Goh Hooi Yin* [1976] 2 MLJ 53**.** Kewujudan kaveat tersebut juga memberi kesan kepada mahkamah ini dalam mempertimbangkan isu pertindihan equiti diantara kepentingan plaintif dan D2. Seseorang pembeli terkemudian yang menyedari akan kepentingan awal melalui notis samada sebenar atau secara konstruktif akan terkeluar daripada kaedah asas iaitu sesuatu kepentingan berkedudukan mengikut pengwujudannya. (Lihat *Bank of Tokyo Ltd v. Mohd Zaini Arshad* [1991] 2 CLJ 989; [1991] 2 CLJ (Rep) 341)**.** Oleh itu dalam kes ini kaedah "Siapa lebih awal, dia lebih berhak" tidak lagi terpakai untuk melindungi kepentingan D2.

Selain daripada notis kepada D2 melalui kaveat plaintif, fakta juga menunjukkan yang plaintif telah menduduki tanah tersebut kian lama, malah telah juga mendirikan rumah kedai diatasnya. Penginapan plaintif diatas tanah tersebut juga jelas memberi notis kepada D2 terhadap kemungkinannya mempunyai satu kepentingan keatas tanah tersebut.

Oleh itu saya memutuskan bahawa tindakan yang telah diambil oleh plaintif untuk menduduki tanah tersebut dan seterusnya mengkaveatkannya adalah tindakan sewajar dan mencukupi untuk memberi notis berkenaan kepada D2 sebagai pembeli terkemudian. Jika plaintif telah tidak bertindak sedemikian maka kecuaiannya itu akan memudaratkan tuntutannya sebagai orang yang mempunyai kepentingan keatas tanah tersebut. Dalam kes *Haroon bin Guriaman v. Nik Mah bte Nik Mat & Anor* [1951] MLJ 209 saranan ini dinyatakan oleh Hakim Briggs sedemikian:

> I think that where a purchaser under an agreement for sale of land does not impose a caveat to protect his interests, does not obtain possession of an issue copy document of title, and does not take physical possession of the land, he is guilty of gross negligence and his equity should be postponed to the equity of a later purchaser of the same land who has taken any of those steps.

Atas sebab-sebab diatas adalah diputuskan bahawa plaintif telah berjaya membuktikan tuntutannya diatas imbangan kebarangkalian dan D2 pula telah gagal membuktikan dirinya sebagai pembeli *bona fide* tanpa notis. Oleh itu, tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos dan adalah diperintahkan agar perjanjian jualbeli bertarikh 29 September 1972 dilaksanakan secara spesifik dan plaintif dibenarkan relief yang dituntut dibawah prayer (b) pengindorsan tuntutannya. Pendaftaran hakmilik tanah tersebut keatas nama D2 pula diperintahkan dibatalkan.